



Poder Judicial de la Ciudad de Buenos Aires
Consejo de la Magistratura

1983-2023. 40 Años de Democracia

Buenos Aires, 17 de febrero de 2023

RES. SAGyP N° 66/23

VISTO:

El TEA A-01-00000253-0/2023; y

CONSIDERANDO:

Que por el TEA citado en el Visto, tramita la Contratación Directa, por la locación de las Unidades Funcionales Nros. 186 a 201, correspondiente a los pisos Nros. 28 y 29 del inmueble sito en Avenida Corrientes 1454 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con una superficie aproximada de quinientos cuarenta y tres (543) metros cuadrados por piso y una cochera por cada cien (100) metros cuadrados (v. Adjunto 2036/23).

Que, según lo reglado por la Ley N° 2.095 (texto consolidado según Ley N° 6.588) y su reglamentaria Resolución CM N° 276/2020, se solicitó tasación al Banco Ciudad de Buenos Aires por el valor locativo mensual del referido inmueble (v. Adjunto 2037/23), cuya respuesta se encuentra vinculada como Adjuntos 2042/23, 2041/23 y 2043/23.

Que en el marco de la negociación desarrollada con la parte locadora, se acordó un contrato de locación por treinta y seis (36) meses a partir del 1° de enero del 2023, fijando el canon locativo mensual, comprendido entre 1° de enero del 2023 y el 31 de diciembre de 2023 inclusive, en la suma de pesos tres millones ochocientos mil (\$ 3.800.000.-) lo que resulta en un monto total por el primer año del contrato de cuarenta y cinco millones seiscientos mil (\$45.600.000.-), por todo concepto (v. Adjuntos 2044/23 y 2045/23).

Que, a su vez, cabe señalar que se ha incorporado a las presentes actuaciones el informe de

dominio, gravámenes y restricciones obtenido del Registro de la Propiedad Inmueble del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación referido al inmueble de marras (Adjunto 2059/23), del cual surge que tanto las unidades funcionales y las cocheras objetos de la locación propiciada se encuentran libres de restricciones y gravámenes, salvo la debida afectación a la prehorizontalidad.

Que en cumplimiento de la Ley N° 70 (texto consolidado según Ley N° 6.588), realizó la afectación preventiva del gasto correspondiente (v. Adjunto 9981/23).

Que la Dirección General de Asuntos Jurídicos tomó la intervención que le compete y emitió el Dictamen DGAJ N° 11787/23.

Que la Ley N° 6.302, al modificar la Ley N° 31, creó la Secretaría de Administración General y Presupuesto y estableció dentro de sus funciones la de ejecutar, bajo el control de la Comisión de Administración, Gestión y Modernización Judicial, el presupuesto anual del Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (cfr. inc. 4 del art. 27 de la Ley N° 31 -texto consolidado según Ley N° 6.588-) y la de realizar las contrataciones de bienes y servicios (cfr. inc. 6 del art. 27 de la Ley N° 31 -texto consolidado según Ley N° 6.588-).

Que el punto d) del inciso 12 del artículo 29 de la reglamentación de la Ley N° 2.095 (texto consolidado según Ley N° 6.588), aprobada por Resolución CM N° 276/2020, establece que *“La SAGyP tiene a su cargo consensuar con quien resulte propietario del inmueble o, en su caso, con quien lo represente, el valor definitivo del canon locativo, el que no podrá superar en más del VEINTE POR CIENTO (20%) del valor establecido en la tasación realizada por el Banco Ciudad de Buenos Aires, la que será efectuada de forma previa”*. Al respecto, cabe advertir que, conforme surge de la negociación realizada con la titular del inmueble, dicho tope no se encuentra excedido.

Que en este estado y a punto de resolver, a fin de dar respuesta a una necesidad del Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, visto el dictamen de la Dirección General de Asuntos Jurídicos y constatada la existencia de recursos presupuestarios suficientes, corresponderá aprobar el presente procedimiento para la locación de las Unidades Funcionales Nros. 186 a 201, ubicadas en los pisos Nros. 28 y 29 del inmueble sito en Avenida Corrientes 1454 de esta Ciudad, por el plazo de treinta y seis (36) meses, a partir del 1° de enero del 2023, fijando el canon locativo mensual para el primer año, comprendido entre 1° de enero del 2023 y el 31 de diciembre de 2023 inclusive, en la suma mensual de pesos tres millones ochocientos mil (\$ 3.800.000.-) lo que resulta

en un monto total por el primer año del contrato de cuarenta y cinco millones seiscientos mil (\$45.600.00.-).

Que en consonancia con lo antedicho, corresponderá aprobar el proyecto de Contrato de Locación que como Adjunto 16395/23 obra vinculado en las actuaciones de marras.

Que en consecuencia, es dable instruir a la Dirección General de Compras y Contrataciones a efectos de que por su intermedio se realicen las publicaciones y notificaciones de este acto conforme lo establecido en la Ley N° 2.095 (texto consolidado según Ley N° 6.588), su reglamentaria Resolución CM N° 276/2020 y en la Ley de Procedimientos Administrativos -Decreto 1.510/97- (texto consolidado según Ley N° 6.588). Asimismo, deberá notificar al locador del mentado inmueble, y citarlo para la firma del Contrato correspondiente.

Que por la Resolución CM N° 304/22, el Plenario del Consejo de la Magistratura designó como reemplazo transitorio de la Secretaria de Administración General y Presupuesto del Poder Judicial a la Dra. Clara María Valdez, al amparo de lo dispuesto por el artículo 35 de la Ley N° 31 (texto consolidado según Ley N° 6.588).

Por ello, en ejercicio de las atribuciones conferidas por las Leyes Nros. 31 y 2.095 (ambos textos consolidados según Ley N° 6.347), las Resoluciones CM Nros. 276/2020 y 304/22;

**LA SECRETARIA DE ADMINISTRACIÓN GENERAL Y PRESUPUESTO
DEL PODER JUDICIAL DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES
RESUELVE:**

Artículo 1º: Apruébase la Contratación Directa llevada a cabo por la locación de las Unidades Funcionales Nros. 186 a 201, correspondientes a los pisos Nros. 28 y 29 del inmueble sito en Avenida Corrientes 1454, de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a ser suscripta con la firma SLOWHANDS S.A., fiduciaria del fideicomiso Paraná 353 (C.U.I.T. 30-71416742-8).

Artículo 2º: Establézcase el valor del canon locativo mensual del referido inmueble en la suma de pesos tres millones ochocientos mil (\$ 3.800.000.-) por todo concepto, para el período comprendido entre el 1º de enero de 2023 y hasta el 31 de diciembre de 2023, inclusive.

Artículo 3º: Apruébase el gasto de pesos cuarenta y cinco millones seiscientos mil (\$ 45.600.00.-) correspondiente al monto total del valor por el primer año del contrato, de acuerdo a lo establecido en el contrato de locación aprobado en el artículo 1º de la presente, atendiéndose su cumplimiento con cargo a las partidas presupuestarias 3.2.1. del Presupuesto General de Gastos del Consejo de la Magistratura del Ejercicio 2023.

Artículo 4º: Apruébase el modelo de Contrato de Locación de las Unidades Funcionales Nros. 186 a 201, ubicadas en los pisos Nros. 28 y 29 del inmueble sito en Avenida Corrientes 1454, de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires a suscribir conjuntamente con la firma SLOWHANDS S.A., fiduciaria del fideicomiso Parana 353 (C.U.I.T. 30-71416742-8), que como Adjunto 16395/23 integra la presente Resolución.

Artículo 5º: Instrúyese a la Dirección General de Compras y Contrataciones a efectos de que por su intermedio se realicen las tareas necesarias para el perfeccionamiento de la locación aprobada en el artículo 1º, junto a las publicaciones y notificaciones de este acto conforme lo establecido en la Ley N° 2.095 (texto consolidado según Ley N° 6.588), su reglamentaria y en la Ley de Procedimientos Administrativos -Decreto 1.510/97- (texto consolidado según Ley N° 6.588). Asimismo, deberá notificar al locador y coordinar la firma del Contrato en cuestión, y en su carácter de Unidad Operativa de Adquisiciones, solicitar, de corresponder, las garantías del caso, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 93 y 94 de la Ley N° 2.095 (texto consolidado según Ley N° 6.588).

Artículo 6º: Publíquese en la página web del Consejo de la Magistratura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y comuníquese por correo electrónico oficial a la Titular de la Dirección General de Programación y Administración Contable. Pase a la Dirección General de Compras y Contrataciones, a sus efectos.

RES. SAGyP N° 66/23



Poder Judicial de la Ciudad de Buenos Aires
Consejo de la Magistratura

FIRMAS DIGITALES



Clara Valdez
SEC DE ADMIN GRAL Y
PRESU DEL P JUD
CONSEJO DE LA
MAGISTRATURA DE LA
CIUDAD AUTONOMA DE
BUENOS AIRES



CONTRATO DE LOCACIÓN

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se reúnen, por una parte, la **SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN GENERAL Y PRESUPUESTO DEL CONSEJO DE LA MAGISTRATURA** de la C.A.B.A., con domicilio en la Avenida Julio A. Roca N°516/530, piso 6º, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, representada en este acto por la Dra. Clara María VALDEZ (D.N.I. N° 31.253.142), conforme lo dispuesto por Resolución CM N°304/2022 y el artículo 35 de la Ley N° 31 (texto consolidado según Ley N°6588), (en adelante **LA LOCATARIA**), y por la otra parte, la firma **SLOWHANDS SA**, titular del CUIT 30-71416742-8 fiduciaria del **FIDEICOMISO PARANA 353**, titular del CUIT 30-71415479-2 representada en este acto por su Presidente, el Sr. Marcelo Alberto Botti (DNI N°14.951.023) con domicilio especial en la Avenida Corrientes 1464 Piso 30 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, (en adelante **LA LOCADORA**, y en su conjunto como "**LAS PARTES**", convienen en celebrar el presente CONTRATO DE LOCACIÓN por las Unidades Funcionales Nros. 186 a 201, correspondiente a los pisos Nros. 28 y 29 del inmueble sito en Avenida Corrientes 1454 de esta Ciudad Autónoma, que se registrá por las siguientes cláusulas y condiciones:

PRIMERA: OBJETO. LA LOCADORA da en locación a favor de LA LOCATARIA toma en ese carácter, las Unidades Funcionales Números **186 a 201** (ambas inclusive), correspondiente a los Pisos Números **28 y 29** del Edificio de Oficinas sito en la **AVENIDA CORRIENTES N°1454**, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Nomenclatura Catastral: Circunscripción: 14 Sección 5; Manzana 30, Parcela 5H (en adelante **EL INMUEBLE LOCADO**).

SEGUNDA: MARCO LEGAL. La presente contratación se realiza en el marco del Artículo 29 inc. 12 de la Ley 2.095 (texto consolidado según Ley N° 6.588), reglamentado por Resolución CM N° 276/2020 y la Resolución SAGyP N°30/2021.

TERCERA: PLAZO. La locación se pacta por el término de **TREINTA Y SEIS (36)** meses a partir del día **1º de enero de 2023** y venciendo en consecuencia el día **31 de diciembre de 2025**, inclusive, sin necesidad de interpelación judicial y/o extrajudicial de naturaleza alguna.

CUARTA: PRÓRROGA. LAS PARTES declaran su vocación recíproca de optar, por la prórroga del presente de común acuerdo, una vez finalizado el mismo, por hasta tres años más, de conformidad con el Artículo 28.12 inciso f) de la Resolución CM N° 276/2020, reglamentaria de la Ley N° 2095 (texto consolidado según Ley N°6588). La voluntad de prórroga deberá notificarse mediante comunicación fehaciente con una anticipación no menor a sesenta (60) días a la fecha de finalización del presente.

QUINTA: CONDICIÓN DE PAGO-PRECIO. Las partes establecen como precio del canon locativo mensual, comprendido entre 1° de enero del 2023 y el 31 de diciembre de 2023 inclusive, la suma mensual de PESOS TRES MILLONES OCHOCIENTOS MIL (\$ 3.800.000.-) lo que resulta en un monto total por el primer año del contrato de PESOS CUARENTA Y CINCO MILLONES SEICIENTOS MIL (\$ 45.600.000), por todo concepto, pagadero en su totalidad y por adelantado dentro de los veinte (20) días hábiles, mediante transferencia bancaria a la Cuenta N° CC\$ 422-000545/6, CBU 0720422120000000054568, Alias: fideiparatorio del Banco Santander a nombre de la firma FIDEICOMISO PARANA 353.- Asimismo, respecto de los alquileres del segundo y tercer año de CONTRATO, así como los derivados de su eventual prórroga, las partes acuerdan fijar el valor correspondiente -con anterioridad al cumplimiento de cada período anual- dentro del margen establecido con relación a la tasación prevista en la Reglamentación de la Ley N° 2.095 (texto consolidado según Ley N° 6.588), aprobada por Resolución CM N° 276/2020 y sus modificatorias y/o la reglamentación que en el futuro la reemplace. Se acuerda que dicha tasación se solicitara con una antelación previa no menor a treinta (30) días previo a la finalización del periodo correspondiente.

A su vez, se deja constancia que LA LOCATARIA se encuentra exceptuada de la alícuota del Impuesto al Valor Agregado en virtud de lo dispuesto por el inc. h) ap. 22 del art. 7° de la Ley de IVA.

LA LOCATARIA deja constancia de que el pago de los cánones locativos fijados se imputará a la partida 3.2.1 del Presupuesto General de Gastos del Consejo de la Magistratura, sujeto a disponibilidad presupuestaria.

SEXTA: RECEPCIÓN Y CONDICIONES DE DEVOLUCIÓN DEL BIEN. Se deja constancia que el INMUEBLE LOCADO se entrega “a estrenar” y por lo tanto en perfecto estado y condiciones de uso y funcionamiento.

LA LOCATARIA se obliga a restituirlo en idénticas condiciones en que lo recibe y a satisfacción de la LOCADORA, salvo aquellas mejoras, modificaciones o adecuaciones que se realizaren de conformidad a la autorización convenida en la cláusula SÉPTIMA y los deterioros producidos por el buen uso y la acción del tiempo.



SÉPTIMA: MEJORAS. LA LOCADORA autoriza a LA LOCATARIA a realizar en el INMUEBLE LOCADO las mejoras, modificaciones o adecuaciones que necesite para el destino al que lo aplicará. Las que efectúe en estos términos quedarán a la finalización de la locación en beneficio del INMUEBLE LOCADO, sin que ello le genere el derecho de requerir indemnización o compensación directa o indirecta de ninguna naturaleza.

No obstante lo expuesto, si en virtud de las modificaciones introducidas al INMUEBLE LOCADO el mismo resultara en una planta libre, LA LOCATARIA se compromete a entregar el INMUEBLE LOCADO con al menos dos divisiones internas, si LA LOCADORA así lo quisiere a la finalización del presente, debiendo notificar tal requerimiento fehacientemente. En su caso, LA LOCATARIA tendrá un plazo de sesenta (60) días para cumplir con tal acuerdo.

Por su parte, conforme el acta de negociación suscripta por LAS PARTES el 5 de diciembre de 2022, se acordó que LA LOCADORA se haga cargo de adecuar las instalaciones sanitarias de ambos pisos, de acuerdo al diseño y los planos oportunamente fijados por LA LOCATARIA. Asimismo, LA LOCADORA, se compromete a dejar en funcionamiento el aire acondicionado de acuerdo a la distribución por oficinas establecido por LA LOCATARIA.

OCTAVA: DESTINO. LA LOCATARIA destinará el INMUEBLE LOCADO para el funcionamiento de dependencias del Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, no pudiendo variar su destino sin la previa y expresa conformidad de la LOCADORA.

NOVENA: IMPUESTOS. TASAS. CONTRIBUCIONES. SERVICIOS. LA LOCATARIA toma a su cargo, a partir de la entrada en vigencia del presente CONTRATO y hasta la fecha de entrega del INMUEBLE LOCADO, el pago de las expensas ordinarias, de la tasa de Alumbrado, Barrido y Limpieza y del Servicio, de Agua (AySA) correspondientes a las Unidades Funcionales Nros. 186 a 201, ubicadas en los pisos Nros. 28 y 29 del inmueble sito en Avenida Corrientes 1454 de C.A.B.A.- así como de aquellos gastos que se correspondan con el uso efectivo del inmueble, por ejemplo, consumo de electricidad, gas, etc.

DÉCIMA: RESCISIÓN ANTICIPADA. LA LOCATARIA en cualquier momento, sin que ello genere derecho a indemnización alguna, podrá rescindir este CONTRATO. En este caso LA LOCADORA, deberá devolver la parte proporcional de los alquileres percibidos y no gozados por LA LOCATARIA previa deducción de los gastos correspondientes. A tales efectos, deberá estar al día con todas las obligaciones contraídas en el presente. La voluntad de rescindir deberá comunicarse fehacientemente con una anticipación mínima de treinta (30) días corridos.

DÉCIMA PRIMERA: FALTA DE PAGO. La falta de pago de cualquiera de las obligaciones emanadas del presente contrato dará derecho a LA LOCADORA a iniciar las acciones judiciales que correspondieran. En caso de mora en el pago de las obligaciones contraídas en este Contrato, la misma devengará un interés equivalente al promedio de tasas de interés pasivas mensuales para operaciones en pesos que publica el Banco Central de la República Argentina.

DÉCIMA SEGUNDA: CONSTITUCIÓN DE DOMICILIOS. COMPETENCIA. LA LOCADORA y LA LOCATARIA constituyen domicilio especial en los consignados en el encabezado del presente contrato, donde se tendrán por válidas todas las notificaciones judiciales y extrajudiciales. Igualmente, las partes pactan la jurisdicción y competencia originaria de los Tribunales en lo Contencioso, Administrativo, Tributario y de Relaciones de Consumo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con renuncia a todo otro fuero y jurisdicción que pudiera corresponder.

En prueba de conformidad, se firman dos (2) ejemplares de un mismo tenor y a un sólo efecto, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los días del mes de de 2023.